

# **BGer 1C\_601/2024 vom 2. Mai 2025**

Bundesgericht, 2025-05-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_601\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_601_2024)

FR: TF 1C\_601/2024 du 2 mai 2025

IT: TF 1C\_601/2024 del 2 maggio 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Les recours sont dirigés contre des arrêts cantonaux qui portent sur un même complexe de faits et des questions juridiques identiques. Il se justifie dès lors, pour des motifs d'économie de procédure, de faire suite à la requête des recourants, représentés par un mandataire commun, d'ordonner la jonction des causes 1C\_601/2024 et 1C\_602/2024, ainsi que de statuer sur les mérites des recours dans un unique arrêt (cf. art. 71 LTF et 24 PCF [RS 273]; ATF 133 II 366 ).

### **E. 1.2**

Dirigés contre des décisions finales rendues en dernière instance cantonale dans le domaine du droit public des constructions, les recours sont en principe recevables en matière de droit public conformément aux art. 82 ss LTF . Aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'est réalisée. Les recourants, qui ont participé à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal, sont propriétaires de parcelles voisines à celle abritant la construction litigieuse. Étant particulièrement touchés par les arrêts attaqués qui refusent de révoquer le permis de construire, de suspendre les travaux et d'ordonner la remise en état des lieux, ils disposent de la qualité pour recourir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF . Les autres conditions de recevabilité sont au surplus réunies, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.

### **E. 2**

Dans des moyens formels qui se recoupent, les recourants reprochent premièrement à la cour cantonale d'avoir procédé à une constatation manifestement inexacte des faits et d'avoir violé leur droit d'être entendus, en refusant de procéder à une inspection locale et d'ordonner une expertise.

#### **E. 2.1**

Le droit d'être entendu ( art. 29 al. 2 Cst. ) comprend le droit pour le justiciable d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (cf. ATF 148 II 73 consid. 7.3.1 et 145 I 167 consid. 4.1). Cette garantie constitutionnelle n'empêche pas le juge de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, il a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion ( ATF 145 I 167 consid. 4.1 et 140 I 285 consid. 6.3.1). Le refus d'une mesure probatoire par appréciation anticipée des preuves ne peut être remis en cause devant le Tribunal fédéral qu'en invoquant l'arbitraire ( art. 9 Cst. ) de manière claire et détaillée ( art. 106 al. 2 LTF ; ATF 146 III 73 consid. 5.2.2 et 144 II 427 consid. 3.1.3).

#### **E. 2.2**

En l'espèce, l'instance précédente s'est estimée suffisamment renseignée par les plans et photographies présents au dossier pour statuer sur les griefs des recourants, sans devoir se rendre sur place. Les recourants ne parviennent pas à démontrer que cette appréciation anticipée des preuves serait arbitraire. Ils n'indiquent en particulier pas ce qu'une inspection locale aurait concrètement apporté en plus que les plans et les photographies. Ces moyens de preuve permettent en effet déjà de se rendre compte de la topographie du terrain et d'examiner si l'accès doit être jugé comme suffisant, question qui repose au demeurant sur des considérations essentiellement juridiques. Pour ces mêmes motifs, la requête formulée ceans tendant à la mise en oeuvre d'une inspection locale est rejetée (cf. ATF 136 II 101 consid. 2; Jean-Maurice Frésard, in Commentaire de la LTF, 3e éd. 2024, n° 10 ad art. 55 LTF ).

La cour cantonale a aussi considéré sans arbitraire qu'une expertise visant à déterminer l'emplacement et les dimensions des ancrages et du radier réalisé en 2015 serait superflue, compte tenu des éléments figurant au dossier. Une visite du chantier par un représentant de l'autorité communale a en effet confirmé que le radier avait été implanté au bon endroit et qu'il n'avait pas été détruit. À propos des ancrages, la cour cantonale a pu fonder sa conviction sur les déclarations de l'entreprise spécialisée les ayant réalisés, selon lesquelles ces fixations n'empiètent pas sur les fonds voisins. Ces indications sont probantes et établissent les faits pertinents pour la solution du litige, de sorte que la cour cantonale pouvait juger qu'une expertise supplémentaire n'aurait pas été décisive. En dépit de leurs critiques, les recourants n'apportent pas le moindre élément concret qui remettrait en cause la fiabilité des déclarations précitées et qui commanderait de se distancer de l'appréciation motivée de la cour cantonale. Le refus d'instruction des moyens de preuve réclamés par les recourants ne viole ainsi pas leur droit d'être entendus. Infondé, le grief est rejeté.

### **E. 3**

Sur le fond, les recourants soutiennent que le permis de construire délivré en 2012 serait devenu caduc, respectivement qu'il devrait être révoqué. Selon eux, l'autorisation de construire n'aurait pas été utilisée, les travaux auraient été abandonnés et les parcelles concernées ne seraient pas équipées.

#### **E. 3.1**

La jurisprudence fédérale a dégagé des principes qui permettent de déterminer si et à quelles conditions une décision administrative ayant acquis force de chose décidée peut être réexaminée à la demande d'un particulier ou être révoquée par l'autorité qui l'a rendue. Les exigences de la sécurité du droit ne l'emportent sur l'intérêt à une application correcte du droit objectif que si la décision en cause a créé un droit subjectif au profit de l'administré, si celui-ci a déjà fait usage d'une autorisation obtenue ou encore si la décision est le fruit d'une procédure au cours de laquelle les divers intérêts en présence ont fait l'objet d'un examen approfondi. Cette règle n'est cependant pas absolue et la révocation peut intervenir même dans une des trois hypothèses précitées, le cas échéant moyennant le versement d'une indemnité, lorsqu'elle est commandée par un intérêt public particulièrement important ( ATF 144 III 285 consid. 3.5; 137 I 69 consid. 2.3; 127 II 306 consid. 7a; 121 II 273 consid. 1a et les réf. cit.). À l'inverse, les exigences de la sécurité du droit peuvent être prioritaires même lorsqu'aucune de ces trois hypothèses n'est réalisée (arrêts 1C\_465/2022 du 4 avril 2023 consid. 4.1; 1C\_355/2010 du 19 novembre 2010 consid. 5.1 et 2A.737/2004 du 30 mars 2005 consid. 3.4 in Pra 2006 n° 26 p. 184). En principe, l'intérêt à la protection de la

confiance l'emporte lorsque l'intéressé a déjà fait usage de l'autorisation de construire qui lui a été délivrée, pour autant que des investissements sensibles aient été consentis et qui ont conduit à la création d'une situation qui ne peut être redressée d'une manière conforme à la nouvelle réglementation que par la destruction d'ouvrages réalisés de bonne foi (arrêts 1C\_465/2022 du 4 avril 2023 consid. 4.1; 1C\_355/2010 du 19 novembre 2010 consid. 5.1). Celui qui a agi dolosivement ou violé ses obligations en induisant l'administration en erreur au moment de demander l'autorisation litigieuse ne saurait en principe s'opposer à la révocation, à moins que cette mesure ne soit contraire au principe de la proportionnalité (ATF 93 I 390 consid. 2; arrêt 1C\_355/2010 du 19 novembre 2010 consid. 5.1). L'autorité compétente doit également observer ces principes dans l'application qu'elle fait des dispositions cantonales relatives à la révocation des autorisations de construire (arrêts 1C\_576/2022 du 5 décembre 2023 consid. 4.2; 1C\_465/2022 du 4 avril 2023 consid. 4.1; 1C\_355/2010 du 19 novembre 2010 consid. 5.1 et la référence).

### **E. 3.2**

L'art. 32 de la loi valaisanne sur la procédure et la juridiction administrative (LPJA; RS/VS 172.6), intitulé "Révocation ou modification", prévoit que, pour autant que des prescriptions légales spéciales, la nature de l'affaire, le principe de la bonne foi ou d'autres principes généraux du droit reconnus ne s'y opposent pas, l'autorité peut d'office ou sur demande: soit révoquer une décision viciée lorsque d'importants intérêts publics, qu'il n'est pas possible de préserver autrement, le demandent (al. 1 let. a), soit modifier ou annuler une décision correcte lorsque les conditions dont la loi fait dépendre sa validité ne sont plus remplies en raison d'un changement notable de la loi ou des circonstances (al. 1 let. b); une décision peut être révoquée même si elle est formellement passée en force (al. 2).

Appelé à revoir l'application faite d'une norme cantonale ou communale sous l'angle de l'arbitraire, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue que si celle-ci apparaît insoutenable ou en contradiction manifeste avec la situation effective, ou encore si elle a été adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision critiquée soient insoutenables, encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat. Si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne se révèle pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution - éventuellement plus judicieuse - paraît possible (ATF 140 III 167 consid. 2.1; 138 I 305 consid. 4.3; 138 III 378 consid. 6.1).

### **E. 3.3**

En l'occurrence, les recourants soutiennent premièrement que les parcelles n° s 1738 et 1747 n'auraient pas une voie d'accès suffisante.

Selon les arrêts attaqués, les parcelles précitées jouxtent un chemin public aménagé sur des parcelles appartenant à la bourgeoisie de Lens. L'accès aux biens-fonds n° s 1738 et 1747 se fait soit par la route de Plans-Mayens (accès par le nord), soit par le chemin des Devins (accès par le sud). Après avoir initialement envisagé un accès à véhicule par le sud, les constructeurs ont choisi d'aménager la partie nord du chemin public. Cependant, en raison du déficit de sécurité qu'il présentait (déclivité et étroitesse), cet accès par le nord a été jugé insatisfaisant en 2017 par la Commission cantonale des constructions (CCC). Seul l'accès par le sud est dès lors envisageable afin de rejoindre les parcelles de l'intimée. À cet égard, l'instance précédente a relevé que l'approche par le sud ne présentait aucune dangerosité

particulière et qu'elle était juridiquement garantie par des servitudes de passage grevant les parcelles n° s 246 et 2817 de la bourgeoisie de Lens. Les juges précédents ont précisé que le tracé par le sud avait été construit sur la base d'une autorisation datée des 17 août 2004 et 25 novembre 2005, délivrée au terme d'un compromis avec des voisins; dans le cadre de cet accord, l'assiette de la route avait été déplacée pour satisfaire les opposants, ce qui avait nécessité l'inscription d'une servitude grevant la parcelle n° 246 de la bourgeoisie de Lens en faveur du bien-fonds n° 1738 afin de relier le projet au réseau des routes publiques.

Les recourants prétendent que l'accès par le sud ne serait pas juridiquement garanti, dès lors que les anciens propriétaires des parcelles n° s 1738 et 1747 y auraient définitivement renoncé lors de leurs négociations en novembre 2012 avec les voisins du tracé sud. Ce faisant, ils perdent de vue que depuis 2005 l'accès est garanti par une servitude grevant la parcelle n° 246 de la bourgeoisie de Lens. En l'absence de critiques motivées, il n'existe aucune raison de se distancer des faits constatés par l'autorité précédente sur ce point (cf. art. 105 al. 1 LTF ; ATF 147 IV 73 consid. 4.1.2). Au stade de leur réplique, les recourants soutiennent que cette servitude garantissant l'accès par le sud n'avait été octroyée que sur la parcelle n° 1738 et qu'elle se retrouverait ainsi aggravée et ne serait pas suffisante pour desservir un immeuble de sept logements construit sur deux parcelles. En dépit de ces critiques, les recourants ne démontrent pas pour quelle raison la révocation du permis de construire devrait l'emporter sur la sécurité juridique qui lui est attachée, ce d'autant plus en présence d'un bâtiment presque entièrement achevé. Compte tenu de l'ampleur des travaux réalisés de bonne foi par les constructeurs, le fait que l'assiette de la servitude pourrait se retrouver aggravée ne justifie pas encore une révocation du permis de construire. Cette aggravation, pour autant qu'elle soit démontrée en l'espèce, ne serait par ailleurs pas comparable à celle à l'origine de l'arrêt 1C\_437/2023 du 30 septembre 2024 cité par les recourants (dans lequel la servitude grevant le fonds dominant de 500 m<sup>2</sup> n'a pas été jugée suffisante après que sa superficie ait quadruplé en raison de la réunion de plusieurs parcelles destinées à accueillir deux immeubles de six logements chacun), ce d'autant plus que la taille de la parcelle n° 1738 (1070 m<sup>2</sup>) pourrait de prime abord supporter la construction d'un bâtiment de sept logements d'une ampleur similaire. Dans la cause citée 1C\_437/2023, il n'en allait au demeurant pas d'une révocation d'un permis de construire, mais de son octroi. Les recourants ne démontrant pas que des intérêts de police seraient menacés par la construction litigieuse, une révocation du permis de construire, et a fortiori la constatation de sa nullité, ne se justifie par conséquent pas. Les critiques relatives à l'accès par le nord sont du reste hors de propos, puisque le tracé venant du sud a été jugé, à juste titre, comme suffisant.

#### **E. 4**

Les recourants soutiennent enfin que le permis de construire délivré en 2012 serait caduc, au motif que les propriétaires n'en auraient pas fait usage dans le délai légal et qu'ils auraient laissé les travaux à l'abandon.

##### **E. 4.1**

L'ancienne ordonnance valaisanne sur les constructions a été abrogée le 1er janvier 2018 par l'ordonnance homonyme du 22 mars 2017 (OC; RS/VS 705.100). À teneur de l'art. 53 al. 1 aOC, l'autorisation de construire devient caduque si l'exécution du projet n'a pas commencé dans les trois ans dès son entrée en force; la construction d'un bâtiment est réputée commencée lorsque les semelles ou le radier de fondation sont exécutés. Depuis le 1er

janvier 2018, cette disposition a été reprise à l'art. 51 al. 1 de la loi valaisanne sur les constructions (LC; RS/VS 705.1), comme suit: "L'autorisation de construire devient caduque si l'exécution du projet n'a pas commencé dans les trois ans dès son entrée en force. L'exécution est considérée comme commencée lorsque des travaux importants ont été réalisés, en particulier l'ensemble du terrassement ou une fouille importante nécessaire au projet. Dans tous les cas, l'exécution du projet est réputée commencée lorsque les semelles ou le radier de fondation sont exécutés".

L'art. 44 al. 1 OC (anciennement 56 al. 1 aOC) dispose encore que, sauf justes motifs, les travaux doivent être poursuivis sans interruption jusqu'à leur achèvement. Lorsque les travaux sont suspendus sans justes motifs, l'autorité compétente doit exiger soit leur achèvement, soit une adaptation acceptable ou, le cas échéant, la démolition des constructions et installations commencées avec remise en état des lieux dans un état conforme au droit (art. 56 al. 2 aOC repris à l'art. 44 al. 2 OC).

#### **E. 4.2**

La cour cantonale a d'abord constaté que des travaux avaient été réalisés durant l'automne 2015, ce qui avait interrompu le délai légal de trois ans. Dans la mesure où la question du début des travaux a déjà été portée devant le Tribunal fédéral qui a confirmé que la motivation de la cour cantonale n'était à cet égard pas insoutenable (cf. arrêt 1C\_160/2017 du 3 octobre 2017 consid. 7.2), il ne sera pas revenu une nouvelle fois sur les critiques y relatives des recourants. Il est renvoyé aux considérants de l'arrêt 1C\_160/2017. La jurisprudence de la Cour de droit public du Tribunal cantonal en lien avec l'art. 53 aOC, respectivement 51 al. 1 LC, a par ailleurs déjà été jugée à plusieurs reprises comme soutenable (cf. arrêts 1C\_202/2020 du 17 février 2021 consid. 4.4, 1C\_151/2012 du 5 juillet 2012 consid. 4.3.2 [in RVJ 2013 p. 25] et 1C\_65/2014 du 6 octobre 2014 consid. 3.4).

Les précédents juges ont ensuite considéré que l'interruption des travaux durant plusieurs années, quelle qu'en soit la cause, n'avait aucune influence sur la validité de l'autorisation de construire. Cette interprétation est conforme au sens littéral de l'art. 56 al. 2 aOC, respectivement 44 al. 2 OC, selon lequel une suspension des travaux implique une réaction de l'autorité, sans cependant entraîner automatiquement la caducité du permis délivré. S'il n'est certes pas opportun qu'un chantier soit interrompu durant plusieurs années sans motif valable, le droit fédéral ne prévoit pas non plus qu'une autorisation de construire deviendrait caduque, respectivement serait périmée, en cas d'inexécution des travaux (cf. arrêts 1C\_202/2020 précité consid. 4.4 et 1A.150/2001 du 31 janvier 2002 consid. 1.2.3; Alexander Ruch, in Commentaire pratique LAT: Autorisation de construire, protection juridique et procédure, 2020, n. 28 ad art. 22 LAT). Cela étant, la cour cantonale a relevé que l'autorité communale n'était pas restée inactive, mais qu'elle avait cherché une solution entre le litige opposant les voisins et les constructeurs en matière de voies d'accès et exigé ensuite de ces derniers l'achèvement des travaux. Cette appréciation n'apparaît pas choquante, les recourants soutenant de manière non convaincante que la parcelle ne serait toujours pas équipée (cf. ci-dessus consid. 3.3). Mal fondé, le grief est rejeté.

#### **E. 5**

Au vu des éléments qui précèdent, les recours dans les causes 1C\_601/2024 et 1C\_602/2024 sont rejetés dans la mesure de leur recevabilité. Les recourants, qui succombent, doivent supporter les frais judiciaires, solidairement entre eux (cf. art. 66 al. 1 et 5 LTF). Ils verseront en outre des dépens à l'intimée qui a procédé par l'intermédiaire

d'un avocat, la Commune ne pouvant en revanche pas y prétendre (cf. art. 68 LTF ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.